



Fact sheet

per 31.12.2023



Der Helvetica Swiss Opportunity Fund investiert primär in Schweizer Logistikkimmobilien, Datacenter und Fachmärkte. Die Fondsanteile sind ausserbörslich handelbar. Zugelassen nur für qualifizierte Anleger.

Highlights

Rückblick	Die Restlaufzeit der Mietverträge konnten gegenüber dem Halbjahr stabil auf 5.7 Jahren gehalten werden. Die Leerstände befinden sich nach wie vor auf attraktivem Niveau. Eine Liegenschaft konnte zum Verkauf beurkundet werden, mit geplantem Abschluss im 1. Quartal 2024. Die Fremdfinanzierungsquote soll sich dadurch auf rund 37 % reduzieren.
Ausblick	In Pratteln (BL) am Rütliweg 5 wird die Vollvermietung im 1. Quartal 2024 erwartet, was den Vermietungsstand des Portfolios wieder erhöhen wird. Die Fusion des HSO Fund mit dem HSC Fund soll bis Mitte 2024 erfolgen. Der «neue» HSC Fund wird mit CHF > 1 Mia. breiter diversifiziert und liquider handelbar sein. Etwaig werden im 2024 gezielte Verkäufe zur Portfolioberingung, Reduktion der Fremdfinanzierungsquote und Bedienung der Fondsrücknahmen im März 2025 abgewickelt.

Portfolio Eckwerte

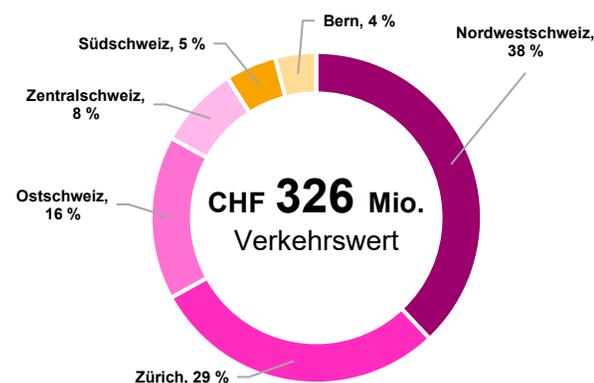
Per Monatsende		12.2023	09.2023	06.2023
Verkehrswert	CHF Mio.	326	332	332
Liegenschaften	Anzahl	18	18	18
Vermietbare Fläche	m ²	130'976	130'976	131'176
Mietertrag Ist p.a. ¹⁾	CHF Mio.	18	18	18
Mietertrag Soll p.a.	CHF Mio.	19	19	19
Vermietungsstand	%	95	97	97
Brutto-Soll-Rendite	%	5.7	5.6	5.6
Brutto-Ist-Rendite	%	5.4	5.5	5.5
Mietzins pro Quadratmeter	CHF	141	142	142
Restlaufzeit Mietverträge	Jahre	5.7	5.6	5.7
Diskontierungssatz nominal	%	4.8	4.7	4.7

¹⁾98.1 % der Mieterträge sind indexiert und somit an die Inflation gebunden.

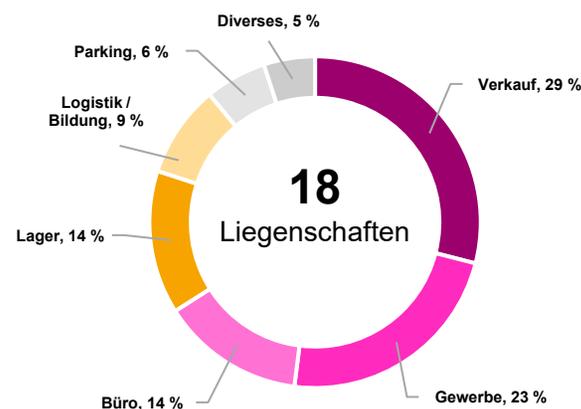
Fondskennzahlen

Per Monatsende		12.2023	12.2022	12.2021
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF Mio.	332	342	246
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF Mio.	180	189	153
Fremdfinanzierungsquote	%	40.3	40.9	31.0
Mietzinseinnahmen	CHF Mio.	18	15	9
Restlaufzeit Mietverträge	Jahr	5.7	6.1	7.0
Vermietungsstand (Ausfallrate)	%	95 (3.6)	98 (2.8)	97 (-)
Ausschüttungsrendite (-quote)	%	5.3 (87.0)	5.4 (93.8)	5.0 (92.7)
Anlagerendite	%	-0.1	4.4	15.4
TER _{REF} GAV	%	0.96	0.96	1.07
Inventarwert pro Anteil	CHF	114.94	121.15	122.12
Kurs pro Anteil	CHF	103.00	114.00	123.00

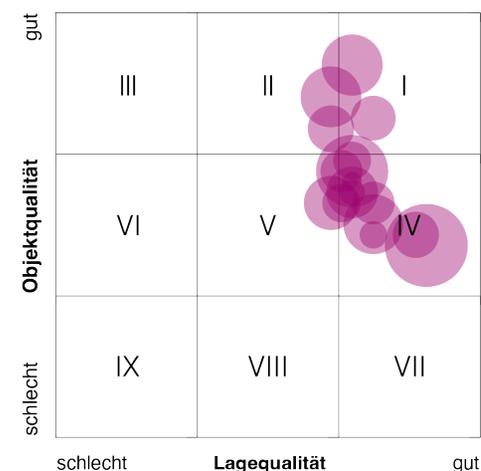
Geografische Aufteilung (Portfolio)



Mietertrag nach Hauptnutzungen (Soll-Miete)



Objektqualität und Lagequalität



Kontakt

Brandschenkestrasse 47
CH-8002 Zürich
Helvetica.com



Weitere Helvetica
Fonds [hier](#)



Der Helvetica Swiss Opportunity Fund investiert primär in Schweizer Logistikkimmobilien, Datacenter und Fachmärkte. Die Fondsanteile sind ausserbörslich handelbar. Zugelassen nur für qualifizierte Anleger.

Fondsbeschreibung

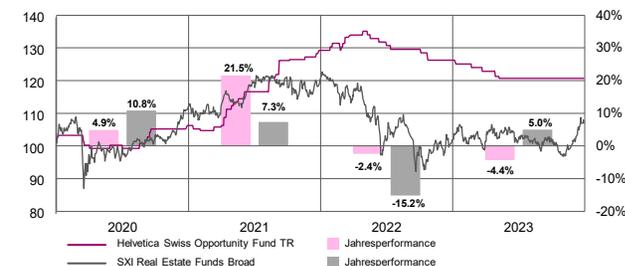
Anlageziel 	Aufbau eines Portfolios mit kommerziell genutzten Spezialimmobilien in der ganzen Schweiz. Langfristige Substanzerhaltung sowie eine angemessene Ausschüttung der Erträge.
Anlagepolitik 	Investitionen in kommerzielle Spezialimmobilien in der ganzen Schweiz. Fokus auf Logistik, Datacenter und Fachmärkte an Standorten mit guter Erschliessung für den öffentlichen und privaten Verkehr. Im Vordergrund stehen Objekte, welche aufgrund einer hohen Mietauslastung sowie langjähriger Mietverträge mit wenigen Mietern stabile Erträge bieten. Zur Erzielung einer risikogerechten, langfristigen Wert- und Ertragssteigerung wird eine breite Diversifikation der Nutzungsarten und Lagen angestrebt.

Fondsdaten

Name	Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund)
Fondsleitung	Helvetica Property Investors AG, Zürich
Revisionsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Fondstyp	Schweizer Immobilienfonds
Anlegerkreis	Qualifizierte Anleger
Lancierungsdatum	29. November 2019
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Market maker	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Valoren-/ISIN	43472505 / CH0434725054
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich
Benchmark	SXI Real Estate Funds Broad TR
Management Fee	0.70 % p.a.

Performance und Wertentwicklung

Performance in CHF (zurückgesetzt auf Basis 100) und Jahresperformance



in %	YTD	1 Monat	3 Monate	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Auflegung
HSO Fund	-4.36	0.00	0.00	-4.36	13.48	-	21.42
Benchmark	5.03	5.26	5.00	5.03	-4.38	-	7.74

Haben Sie Fragen?

Sind meine Fondsanteile handelbar?	Die Fondsanteile können durch Ihre Hausbank erworben und veräussert werden. Sie brauchen nur die ISIN-Nummer, Valorenummer oder das Tickersymbol des Fonds.
Nehmen Sie mit uns Kontakt auf.	Möchten Sie in unsere Gefässe investieren oder mehr wissen? Melden Sie sich bei uns unter +41 43 544 70 80 oder per E-Mail sales@helvetica.com .

Büro, Studen (BE)



Verkauf, Pratteln (BL)



Kontakt

Brandschenkestrasse 47
 CH-8002 Zürich
 Helvetica.com



Weitere Helvetica
 Fonds [hier](#)

Der Helvetica Swiss Opportunity Fund investiert primär in Schweizer Logistikimmobilien, Datacenter und Fachmärkte. Die Fondsanteile sind ausserbörslich handelbar. Zugelassen nur für qualifizierte Anleger.

Anlageargumente

- Sie profitieren von soliden Anlage- und Ausschüttungsrenditen.
- Inflationsschutz durch reale Werte.
- Sie investieren in einen nicht kotierten, wertstabilen Fonds.
- Sie partizipieren an Investitionen in rentable Spezialliegenschaften mit einer stabilen Cash Flow-Rendite und Wertsteigerungspotenzial.
- Die streng regulierte Fondsleitung bietet hohen Anlegerschutz.
- Ihre Anlage wird von erfahrenen Immobilienspezialisten mit einem langjährigen Erfolgsnachweis betreut und bewirtschaftet.
- Ihre Fondsanteile sind ausserbörslich handelbar.

Welche Strategien verfolgt der Fonds

Wo investiert der Fund

Der Fonds investiert in Spezialliegenschaften in der ganzen Schweiz¹. Im Fokus stehen Nutzungen wie Logistik, Datacenter und Fachmärkte, aber auch Produktion und Industrie.

Warum eine Wachstumsstrategie

Weil über die letzten Jahre Spezialliegenschaften nicht im Investorenfokus standen, erachten wir den Zeitpunkt für Investitionen in diese Nutzungen als gut – auch weil sich die Nachfrage strukturell verändert hat.

Welche Kostenpolitik verfolgt der Fonds

Der Fonds generiert solide Anlagerenditen und orientiert sich bei den Kosten an der Peergroup. Deshalb verfolgt die Fondsleistung ein diszipliniertes Kostenmanagement mit dem langfristigen Ziel, eines TER_{REF} GAV von rund 0.90 %.

Eine konsequente Finanzierungsstrategie

Die tiefe regulatorische Fremdfinanzierungsquote des Fonds erlaubt den strategischen Fokus auf eher tiefere kurzfristige Zinsen zu legen und davon zu profitieren. Historisch gesehen waren die kurzfristigen Zinsen im Durchschnitt immer tiefer als die langfristigen, jedoch etwas volatil.

¹ Siehe Kartengrafik auf Seite 5, gemäss Bundesamt für Statistik

Was sind die langfristigen Ziele

Welches sind die Anlageziele

Die langfristige Zielrendite soll bei rund 6 % liegen. Weiter strebt die Fondsleitung langfristig eine Ausschüttung von rund CHF 5 bis 6 pro Fondsanteil an.

Welche Nachhaltigkeitsziele verfolgt der Fonds

In Übereinstimmung mit der Klimastrategie des Bundes ist es das Ziel der Fondsleitung, die Treibhausgase des Bestandesportfolios bis 2050 auf Netto Null zu reduzieren. Hierzu werden energetische Sanierungs- und Betriebsoptimierungsmassnahmen übergeordnet koordiniert und laufend umgesetzt.

Welches Fondsvolumen steht im Fokus

Der Fonds strebt eine Grösse von über CHF 1 Milliarde an, verteilt auf Liegenschaften in der ganzen Schweiz. Im Zentrum stehen dabei strategiekonforme, hochwertige Liegenschaften. Investiert wird nur, wenn die Rahmenbedingungen wie Preis, Nutzung, Objekt und Mieterqualität stimmen.

Wo liegen die mittelfristigen Prioritäten

1. Ausbau des Portfolios

Die aktuelle Wirtschaftsentwicklung wird von der Fondsleitung genau verfolgt. Käuferseitig erwarten wir eine generell vorsichtiger Anlagepolitik, was zu einer Abkühlung im Transaktionsmarkt führen dürfte. Das Portfolio soll weiter qualitativ ausgebaut werden. Der Fokus liegt auf vollvermieteten Spezialimmobilien an guten Lagen mit einer marktgerechten Rendite.

2. Erzielen einer nachhaltigen Anlagerendite

Portfolio mit breit diversifizierten Spezialnutzungen und moderaten, langjährigen Mietverträgen in Branchen mit grosser Nachfrage nach Mietflächen ausbauen.

3. Prüfung einer Kotierung

Eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange zur Erhöhung der Liquidität und Transparenz sowie Erweiterung des Anlegerkreises wird geprüft.

4. Sicherstellen der Nachhaltigkeit

Basierend auf unserer Nachhaltigkeitsstrategie schaffen wir durch die Teilnahme am REIDA CO₂-Benchmark vergleichbare und belastbare Transparenz. In Verbindung mit einer nachhaltigen Investitionsplanung auf Objektebene erarbeiten wir einen CO₂-Absenkpfad, der als zentrales Element in unserem Tagesgeschäft dient

Unsere Nachhaltigkeitsverpflichtung

E - Environment



Wir verpflichten uns zu einem positiven und nachhaltigen Wandel auf neuen Wegen und setzen uns mit Leidenschaft und Energie für die Umwelt und Lebensqualität künftiger Generationen ein.

S - Social



Wir behandeln unsere Mitarbeitenden und Gemeinschaften fair, gerecht sowie respektvoll und sind langfristigen Beziehungen verpflichtet. Wir sorgen für ein sicheres, inklusives Arbeitsumfeld mit aktivem Beitrag zur Gesellschaft.

G - Governance



Wir schaffen Vertrauen durch Transparenz, sind strikt unabhängig und gewährleisten die Abstimmung der Interessen unserer Stakeholder. Zugleich streben wir bei der Berichterstattung die höchstmöglichen ethischen Standards an.

Unsere Nachhaltigkeitsinitiativen müssen:

- Smart sein
- Sinn machen
- Den Test der Zeit bestehen

Unsere Helvetica Produktpalette

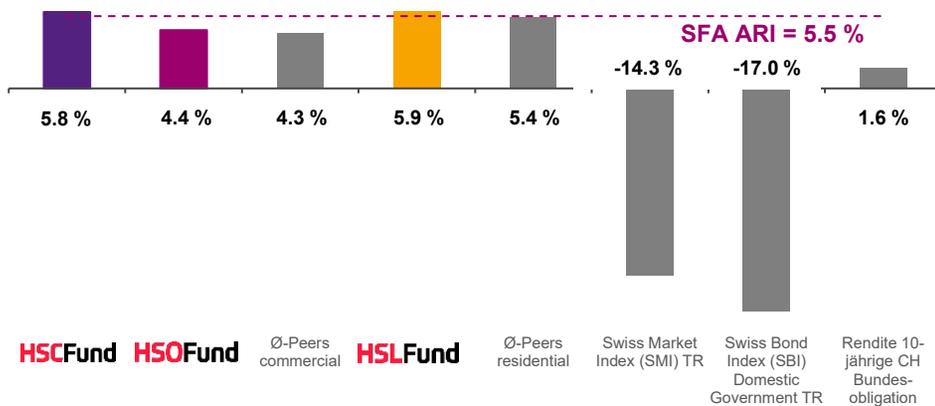
Unsere Gefässe sind auf eine langfristige Werterhaltung ausgerichtet und sind für Publikumsanleger wie auch für qualifizierte Anleger offen. Anteile können Sie bei allen Schweizer Banken erwerben. Sie benötigen nur die ISIN. [Hier](#) finden Sie weitere Informationen zu unseren Produkten.

	HSC Fund	HSL Fund	HSO Fund	Helvetica Life
Anleger	Alle	Nur Qualifizierte	Nur Qualifizierte	Vorsorgeeinrichtungen
Anlagefokus	Büro, Gewerbe, Lager	Wohnliegenschaften	Logistik, Fachmärkte	Wohnliegenschaften
Objekt- und Lagequalität	Hoch	Hoch	Hoch	Sehr hoch
Handel	Alle Banken	Alle Banken	Alle Banken	Alle Banken
Aufsicht	FINMA	FINMA	FINMA	OAK
Ausschüttung	Jährlich	Jährlich	Jährlich	Thesaurierend
ISIN	CH0335507932	CH0495275668	CH0434725054	CH1247229508



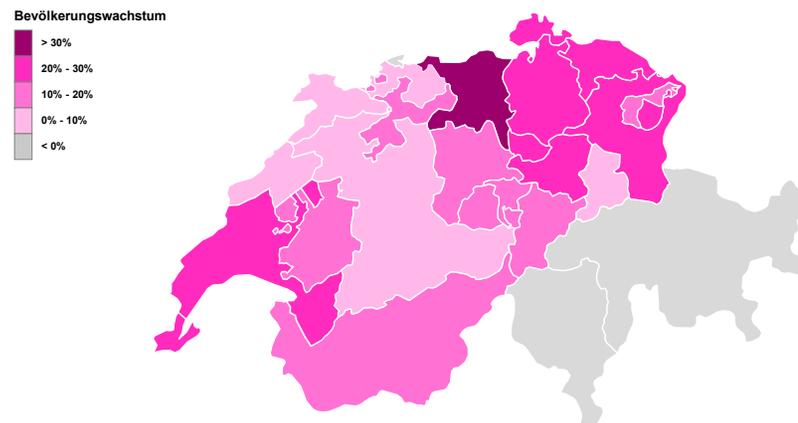
Der Helvetica Swiss Opportunity Fund investiert primär in Schweizer Logistikkimmobilien, Datacenter und Fachmärkte. Die Fondsanteile sind ausserbörslich handelbar. Zugelassen nur für qualifizierte Anleger.

Anlagerendite 2022



Helvetica Fonds Geschäftsberichte per 31.12.2022; Peers jeweils per zuletzt veröffentlichtem Geschäftsbericht im 2022; SFA-Anlagerenditeindikator (SFA-ARI) für Immobilienfonds per 31.12.2022; SMI und SBI Total Return 30.12.2021 bis 30.12.2022 gem. SIX Swiss Exchange, Zins 10-jährige Bundesobligation per 30.12.2022 gem. SIX Swiss Exchange

Erwartetes Bevölkerungswachstum bis 2045



Quelle: Bundesamt für Statistik

Gründe für Immobilienfonds

Berechenbare und sichere Erträge

Immobilienfonds erwirtschaften langfristig stabile Anlage- und Ausschüttungsrenditen, die über dem Durchschnitt von anderen Anlageklassen liegen. Eine ertragsstarke Anlagemöglichkeit – insbesondere in Zeiten von Niedrigzinsen.

Wertstabile Schweizer Sachwerte

Immobilienfonds investieren in Liegenschaften. Sie geben einem ausgewogenen und diversifizierten Vermögensportfolio oftmals die nötige Stabilität. Die Korrelation zu anderen Anlageklassen ist gering, wie deshalb auch die Volatilität.

Hohe Stabilität

Breit diversifiziert dank der Verteilung auf eine Vielzahl von Liegenschaften. Stabile und sichere Erträge aufgrund der konservativen Fremdfinanzierungsquote und tiefer Leerstände.

Inflationsschutz

Immobilienfonds schützen weitgehend vor Inflation. Steigen die Zinsen, so steigen tendenziell auch die Mietzinseinnahmen.

Anlegerfreundlich und handelbar

Immobilienfonds sind transparent und offen für alle Anleger. Sie können Anteile bei allen Schweizer Banken erwerben. Die Fonds unterliegen der strengen Aufsicht der FINMA.

Gründe für Helvetica

- Erfolgreiche Expertise**
 Helvetica verfügt über langjährige Erfahrung und überzeugt mit einer ausgewiesenen Leistungsbilanz.
- Unternehmerisch und Hands-on**
 Durch sorgfältiges Investmentmanagement sowie konsequente Bewirtschaftung steht Helvetica für eine stabile Ertragsentwicklung.
- Stabile Anlageperformance**
 Helvetica erzielt solide Renditen. Dafür sorgen die ausgezeichneten Marktkenntnisse und das fundierte Investmentkonzept.
- Unabhängig und kundenfreundlich**
 Helvetica ist in jeder Beziehung unabhängig und seinen Kundinnen und Kunden gegenüber mit aussagekräftigen, detaillierten und umfassenden Berichterstattungen verpflichtet.



Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performanceindikatoren lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Dieses Dokument dient ausschliesslich Werbe- und Informationszwecken. Der HSO Fund steht ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) zur Verfügung. Das Dokument richtet sich nicht an Personen mit Wohn- und/oder Gesellschaftssitz ausserhalb der Schweiz. Insbesondere darf dieses Dokument weder an US-Personen im Sinne des US-amerikanischen Securities Act oder der US-amerikanischen Steuererlasse zur Verfügung gestellt oder diesen ausgehändigt werden noch in den USA verbreitet werden. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen wurden durch die Helvetica Property Investors AG sorgfältig zusammengestellt. Wesentliche Informationsquellen für dieses Dokument sind Informationen, die die Helvetica Property Investors AG für zuverlässig erachtet. Eine Gewähr im Hinblick auf Genauigkeit, Vollständigkeit oder Eignung des hier beschriebenen Finanzprodukts für einen bestimmten Zweck wird nicht übernommen und jede Haftung für Verluste, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben, abgelehnt. Einschätzungen und Bewertungen reflektieren die Meinung des Verfassers im Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments. Dieses Dokument stellt keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung dar. Eine Anlageentscheidung sollte nicht auf Basis dieser Publikation, sondern unter Berücksichtigung der individuellen Situation des Anlegers ausschliesslich auf Grundlage des Verkaufsprospektes getroffen werden. Der Verkaufsprospekt und die aktuellen Jahresberichte (wenn bereits vorhanden) können in deutscher Sprache kostenlos bei der Helvetica Property Investors AG, Brandschenkestrasse 47, 8002 Zürich (Fondsleitung) bezogen werden. Der Empfänger dieses Dokuments bestätigt und verpflichtet sich, dieses Dokument und seinen Inhalt nicht weiter zu vertreiben oder zu veröffentlichen und die einschlägigen Schweizer Gesetze, Verordnungen, Richtlinien sowie die Bestimmungen der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA zu beachten. Informationen zum Handel mit Finanzinstrumenten können der Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» der Schweizerischen Bankiervereinigung entnommen werden.

Fondsleitung

Helvetica Property Investors AG

Brandschenkestrasse 47, CH-8002 Zürich

T +41 43 544 70 80

Helvetica.com

Bewilligt und reguliert von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA.